



COMMUNE DE LA VILLE DU BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME



6. Règlement Pièce écrite

P.L.U. approuvé par délibération du conseil
Municipal en date du 27 mars 2012



AVERTISSEMENT

Le présent document fixe les règles d'urbanisme que les constructeurs et autres utilisateurs du sol doivent impérativement respecter.

En plus de ces règles, figure en annexe du présent document un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire, mais que les constructeurs sont invités à suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV | page 7 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | page 15 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR | page 21 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEa | page 29 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEb | page 35 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEc | page 41 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEd | page 47 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEC | page 53 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR1 | page 59 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR2 | page 65 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... | page 67 |
| | |
| ANNEXES | page 71 |
| | |
| 1 LEXIQUE..... | page 73 |
| 2 NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT | page 81 |
| 3 CAHIER DE RECOMMANDATION | page 83 |

Dispositions générales

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

- Les démolitions : le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 25 janvier 2008 les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

- *Clôtures* : en application de la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2007 l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Dispositions applicables en toutes zones

Articles 6, 7 ou 8 du règlement de chaque zone

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée en vertu des articles 6, 7 ou 8 du règlement de chaque zone, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Les marges de retrait fixées en vertu des articles 6, 7 ou 8 du règlement de chaque zone, peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Ne sont pas assujetti à ces règles les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

Article 9 :

L'emprise au sol de s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Rappels de quelques dispositions du Code de l'urbanisme

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Emplacements réservés

En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
(Article L123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Cours communes : En cas de création de cours communes en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas. Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 8 de la zone concernée qui s'appliquent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV

Centre Village

Zone regroupant le centre ancien marqué par un habitat traditionnel de bourg rural.
Le sous-secteur UCVa intègre les faubourgs, au bâti moins compact et aux formes urbaines plus diversifiées que le centre, qui permettent une liaison urbaine avec la RN20 (rue des Cailleboudes et rue de Gaillard).

ARTICLE UCV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles
- L'installation de caravanes
- Les antennes relais
- En rez-de-chaussée des immeubles implantés le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale, est interdite la transformation en logements de locaux à destination d'activités commerciales.

Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123-1 7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

ARTICLE UCV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 500 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisés.

Les opérations de construction de logements supérieures à 6 logements devront comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UCV 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5m de la voie.

Le long de la Grande Rue : Une continuité bâtie est imposée. Les constructions seront implantées à l'alignement. Des implantations différentes, en particulier des décrochements ~~de faible ampleur~~ ou des redents, sont toutefois admises en raison du parti architectural, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

Le long du Chemin des Erables : Les constructions seront implantées en retrait de 6m par rapport à la voie.

Aux carrefours, les constructions ainsi que les clôtures respecteront un pan coupé de :

- 3m par 3m pour les voies dont la largeur actuelle ou future est de 6m

- 5m par 5m pour les voies dont la largeur actuelle ou future est de 8m

ARTICLE UCV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- En limite séparative
- Ou en retrait

En cas de retrait, la construction doit respecter les marges de recul suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *vues directes*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la *hauteur de la façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 8 m.
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur de la *façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 2,5 m.

En cas de création de cours communes en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas.

ARTICLE UCV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 8 m
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 2 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UCVa, l'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UCV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit.

- 11 m au point le plus haut (faîtage)

En secteur UCVa : 12m au point le plus haut.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

En cas d'implantation d'annexe en limite séparative, la hauteur de la construction implantée sur la limite séparative est limitée à 3 mètres.

ARTICLE UCV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du site, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures devront présenter des formes simples.

Les toitures doivent être à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes. Des toitures à 3 ou 4 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Pour les annexes il n'est pas fixé de degré de pente.

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix. Les couleurs des tuiles devront être choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Les vues directes dans les combles : L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des vues directes des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Sont interdits:

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les formes de toiture et les vues directes spécifiques d'autres régions.
- les vues directes présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les constructions annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et vues directes, percements).

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et vues directes des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture ou lasure sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront,

- soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ;
- soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2m sur rue ou en limite séparatives.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

ARTICLE UCV 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- aux constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UCV 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

20% des espaces libres de toute construction devront être traités en espaces paysagers plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² affectés à cet usage (places de stationnement et aires de dégagement comprises).

ARTICLE UCV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone mixte évolutive en bordure de la RN20 : habitat, activités

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une *surface de plancher* de 1000 m² devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

L'emprise des voies nouvelles doit être de 8m, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50m de longueur, cette largeur peut être ramenée à :

- 5m si elle dessert au plus 5 logements
- Et à 3,5m si elle n'en dessert qu'un seul, ou bien, quelque soit le nombre de logements desservis, si elle est conçue de manière à pouvoir fonctionner en sens unique avec une entrée et une sortie distincte sur la voie publique.

Toutefois, pour les voies destinées à l'usage exclusif de véhicules de secours, une largeur de 6 mètres minimum est exigée quelque soit le nombre de logements desservis.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Par rapport à la RN 20, les constructions seront implantées à 16,5 m minimum de l'axe.

Sur la voie des Postes, les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement actuel.

Sur les autres voies, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum par rapport à la voie sera de 5m.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- En limite séparative
- Ou en retrait

En cas de retrait, la construction doit respecter les marges de recul suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *vues directes*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à *la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 2,5 m.

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas de vues directes, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être au moins égale à 2,5 m.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs bâtiments sur le même terrain est autorisée.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute *mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la construction opposée* avec un minimum de 6m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est ramenée à au moins 2 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux parkings enterrés ou semi-enterrés s'ils ont une hauteur inférieure à 1,5 m du terrain naturel.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 30 m à partir de l'alignement actuel de la voie des Postes, la hauteur est limitée à 9,5m au point le plus haut. En cas de toiture à pente, la hauteur est limitée à R+1+C.

Dans le reste de la zone la hauteur est limitée à 12,5 m au point le plus haut (R+3).

Toutefois, au de là d'une bande de 50 m depuis la voie des Postes, cette hauteur pourra être portée à 16,5 m (R+4) sur 60% maximum de l'emprise du bâtiment, de préférence aux angles de rues.

Il est précisé que, dans cette zone, en cas de terrain présentant un dénivelé, la hauteur sera calculée par rapport à la cote la plus haute du terrain d'emprise de la construction.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du site, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres...
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Les toitures :

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des vues directes des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2m sur rue ou en limite séparatives.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

En cas d'opération d'ensemble comprenant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- aux constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues sinon elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

25% des espaces libres de toute construction devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² affectés à cet usage (places de stationnement et aires de dégagement comprises), ou faire l'objet d'aménagements paysagers.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

UR1 : correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées ou de petits collectifs de faible hauteur. Les constructions sont implantées, soit en retrait par rapport à la voie publique, soit à l'alignement. Elles sont implantées sur une ou deux limites séparatives. Ces caractéristiques seront maintenues et de légères modifications seront possibles (vérandas, aménagement de combles).

UR2 : quartiers plus aérés de maisons individuelles, la délimitation de la zone a été faite en prenant en compte la réalité physique de l'occupation de l'espace, elle correspond au contour réel des différents quartiers d'habitation qui composent la zone.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles
- L'installation de caravanes
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 200 m².

ARTICLE UR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès à la parcelle depuis la voie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies nouvelles

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 9,50 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise des voies nouvellement créées à l'intérieur de l'opération doit avoir une emprise minimale de 8 m. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à 5 m si elle dessert au plus 5 logements. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions en vis à vis de la voie publique doivent s'implanter à une distance minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, en cas d'extension ou de modification d'une construction existante à la date d'application du présent règlement, une implantation dans la marge de recul définie à l'alinéa précédent est autorisée si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

Toutefois dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le retrait se calculera sur une seule voie.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :

Les constructions seront implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait des limites séparatives à l'exception des piscines qui doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande de 25 m par rapport aux voies :

Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative aboutissant aux voies ou en retrait par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelles, les constructions annexes peuvent être implantées sur ces limites).

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 8 m
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 2 m.

En cas de division de terrain ultérieure au **27/03/2012** (date d'approbation du présent PLU), les règles suivantes s'appliquent au terrain créé. Le bâtiment s'implante :

- A 8m de la limite séparative créée lors de la division
- A 2,5m de la limite de fond de parcelle sauf si présence de vue directes, auquel cas les bâtiments seront implantés en retrait de 8m.
- Sur une limite séparative existante à la date d'approbation du présent PLU aboutissant aux voies ou en retrait par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelles, les constructions annexes peuvent être implantées sur ces limites). En cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur cette limite ne pourra excéder 10m.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 8 m
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite*, avec un minimum de 2 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UR1 : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 35 % de la surface de la parcelle.

En UR2 : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut soit :

- en cas de toiture à pentes : 6 mètres à l'égout du toit et 9m au faîtage
- en cas de toiture terrasse : 9 mètres à l'acrotère

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du site, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres...
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Les toitures :

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des vues directes des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m sur rue ou en limite séparatives.

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive, éventuellement accompagné d'un soubassement en maçonnerie

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Les clôtures en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

En cas d'opération d'ensemble comprenant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée.

ARTICLE UR 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UR 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 50% des espaces libres de toute construction, qui seront conservés en espace de pleine terre perméable.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif.

Espaces paysagers remarquables

Dans les espaces considérés comme "éléments de paysage remarquable" au titre de l'article L123-1 -5 7° du Code de l'Urbanisme :

- toute construction principale est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UR 1 : Le COS est fixé à 0,40

En UR 2: Le COS est fixé à 0,30

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEa

Zone destinée principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques et commerciales. Elle est actuellement occupée par une grande surface commerciale, une galerie marchande et quelques maisons d'exposition.

L'objectif retenu est de maintenir la fonction commerciale et de laisser une possibilité d'extension à l'activité commerciale, sans dépasser la hauteur actuelle et en limitant l'emprise au sol.

ARTICLE UAEa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE UAEa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.

ARTICLE UAEa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées

de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des traveaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrage de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection

efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAEa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les façades en vis à vis de la voie publique peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait. En cas de retrait, elles seront limitées à une distance minimale de 5 mètres au droit de l'alignement actuel ou futur.

Règles applicables aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 60%.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12 mètres par rapport au point de référence.

ARTICLE UAEa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

ARTICLE UAEa 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UAEa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Obligation de planter

Une superficie au moins égale à 20% des espaces laissés libres par les constructions devra être traitée en espaces verts paysagers. Ces espaces paysagers pourront être intégrés dans l'aménagement des parkings. Dans l'hypothèse où le Rouillon serait découvert et coulerait à nouveau à ciel ouvert, ces espaces paysagers seront aménagés le long du ruisseau.

ARTICLE UAEa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEB

Zone destinée principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques : artisanales, industrielles, commerciales, de services ou de bureaux.

Cette zone se situe en bordure d'un axe bruyant, la RN20. A l'intérieur du secteur exposé aux nuisances de bruit, les constructions à usage d'habitation seront soumises à des conditions d'isolation contre le bruit.

Par ailleurs, dans une bande de 30 mètres, calculée à partir de l'axe de la RN20, les constructions nouvelles sont interdites. Cette interdiction a pour objectif de ne pas densifier les constructions le long de cet axe qui à terme devrait faire l'objet d'un aménagement ce qui pourra nécessiter une extension de l'emprise.

ARTICLE UAEB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UAEB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.

ARTICLE UAEB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet

à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrage de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAEB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - En bordure de la RN 20, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de retrait de 19,5 m mesurée à partir de l'axe actuel ou futur de la chaussée.

Aucune extension de construction existante n'est autorisée dans cette marge de retrait.

2 - Sur les autres voies, la façade en vis à vis de la voie publique sera implantée à une distance minimale de 5 mètres au droit de l'alignement actuel ou futur.

Règles applicables aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives latérales. Toutefois, pour les parcelles ayant une largeur sur rue ou parallèle à la rue supérieure à 12 mètres sera réalisée en retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives.

2 - Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter une distance de recul minimale de 5 mètres.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres, qui sera portée à 8 mètres s'il existe des vues directes créant des vues directes pour des locaux.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 50%.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9 mètres par rapport au point de référence.

ARTICLE UAEB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

ARTICLE UAEB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UAEB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UAEB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEC

Zone destinée principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques

Il s'agit essentiellement d'une zone réservée à l'accueil d'activités de services de type : hôtels, restaurant.
Toutefois, elle pourrait aussi accueillir des activités commerciales ou des bureaux.

ARTICLE UAEC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UAEC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.

ARTICLE UAEC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrage de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAEC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - La façade en vis à vis de la voie du 8 mai 1945 sera implantée en retrait conformément aux dispositions figurant sur le document graphique.

2 - Sur les autres voies, la façade en vis à vis de la voie publique sera implantée à une distance minimale de 5 mètres au droit de l'alignement actuel ou futur.

3 - En bordure de la RN 20, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de retrait de 19,5 m mesurée à partir de l'axe actuel ou futur de la chaussée.
Aucune extension de construction existante n'est autorisée dans cette marge de retrait.

Règles applicables aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter une distance de recul minimale de 5 mètres, qui sera portée à 8 mètres en cas d'ouverture créant des vues directes.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAec 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 40%.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAec 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9 mètres par rapport au point de référence.

ARTICLE UAec 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

ARTICLE UAec 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UAEC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

ARTICLE UAEC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAEd

Zone destinée principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques

Il s'agit essentiellement d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques de type : activités commerciales, artisanales, de services (hôtels, restaurants) ou des bureaux.

ARTICLE UAEd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UAEd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.

ARTICLE UAEd 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrage de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAEd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

a) Toute construction doit respecter un recul :

- par rapport à l'axe de la chaussée de la RN20 : de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées et de 25 mètres pour les autres constructions.
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées à modifier ou à créer.

b) Par ailleurs, l'implantation des constructions est interdite dans les zones non aedificandi mentionnées sur le document graphique.

Règles applicables aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. Si elles sont implantées en recul une marge d'isolement sera à respecter, elle sera égale au minimum à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

b) Par ailleurs, l'implantation des constructions est interdite dans les zones Non Aedificandi mentionnées sur le document graphique.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes de 4 mètres minimum.

Cette distance minimale devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 30%.

Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAEd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9 mètres par rapport au point de référence.

ARTICLE UAEd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et installations ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles devront être implantées de telle manière que le cône de vue depuis la RN 20 vers le coteau boisé soit préservé. Par leur implantation et leur hauteur, elles ne devront pas créer un écran visuel continu ; elles devront ménager des percées visuelles vers ce coteau.

Les façades visibles depuis la RN20 devront être traitées avec un soin particulier.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les enseignes, ne devront pas dépasser le faîtage des constructions et devront conserver des dimensions réduites. Ces éléments seront éclairés par spots.

Les enseignes lumineuses ne seront autorisées que dans la mesure où par leurs dimensions, leurs formes, leur intensité et leurs couleurs, elles garantissent une parfaite intégration dans le site.

Les panneaux publicitaires seront interdits. Seuls les panneaux de tailles réglementées seront autorisés.

ARTICLE UAEd 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement. Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UAEd 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de reculement ou d'isolement doivent être aménagées en priorité en espace vert.

Ces surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface des parcelles, elles peuvent être réalisées dans les zones non aedificandi.

Les abords de la RN 20, ainsi que l'ensemble des espaces non bâtis situés dans le cône de vue du Bois de la Turaude depuis la RN 20, seront traités avec des aménagements paysagers particuliers.

Des arbres de hautes tiges devront être plantés à l'alignement de part et d'autre des voies existantes et des voies nouvelles.

Tout parc de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre ou arbuste pour 5 emplacements de voitures au minimum, avec une proportion de 30% d'arbres de haute tige. Ces arbres seront plantés isolément ou en îlots continus végétalisés.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments, lorsqu'ils ne bénéficient pas du traitement paysager des voies ou des espaces verts déjà réalisés, doivent obligatoirement être masqués soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

ARTICLE UAEd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEC

Zone principalement destinée à l'accueil d'équipements collectifs

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- UECa : Les sites d'équipements communaux (écoles, équipements sportifs etc.)
- UECb : le collège du Sacré-Cœur

ARTICLE UEC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel et d'entrepôt

Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123-1-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

ARTICLE UEC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

ARTICLE UEC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins

générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UEC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrage de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de

traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UEC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UEC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies.

En UECa les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* des voies ou en retrait.
En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'*alignement*.

En UECb La distance du retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres. Cette distance sera portée à 8 mètres si la façade comporte des vues directes créant des vues directes.

ARTICLE UEC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UECa les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 3 m.

En UECb les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance mesurée perpendiculairement à la façade égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec un minimum de 8 m.

ARTICLE UEC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UEC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UECa, il n'est pas fixé de règle.

En UECb, l'emprise maximum des constructions de toute nature est de 25%.

ARTICLE UEC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UECa la hauteur maximum des constructions est fixée à 9m.

En UECb est hauteur maximum des constructions fixée à 12m

ARTICLE UEC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

ARTICLE UEC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UEC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

- 40% minimum des espaces libres seront traités en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées au minimum de deux arbres à haute tige pour 100 m².

ARTICLE UEC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR1

Elle correspond au site de projet des bartelotte et accueillera une opération de logements.

ARTICLE AUR1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles
- L'installation de caravanes
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

ARTICLE AUR1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 200 m².
- La part de logement locatif social devra représenter au minimum 2/3 de l'opération.

ARTICLE AUR1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès à la parcelle depuis la voie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies nouvelles

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 9,50 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise des voies nouvellement créées à l'intérieur de l'opération doit avoir une emprise minimale de 8 m. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à 5 m si elle dessert au plus 5 logements. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUR1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrage de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUR1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUR1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions en vis à vis de la voie publique doivent s'implanter à une distance minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, en cas d'extension ou de modification d'une construction existante à la date d'application du présent règlement, une implantation dans la marge de recul définie à l'alinéa précédent est autorisée si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, une partie des constructions pourra être implantée à 4 m minimum de l'alignement pour des motifs architecturaux et esthétiques.

ARTICLE AUR1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant sur les voies ou en retrait. Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles s'implanteront en prolongement d'une des constructions existantes sur les parcelles voisines.

2 - Règles d'implantation par rapport aux limites de fond de parcelles : les constructions principales doivent être implantées en retrait.

3 - Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :

Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

La hauteur à l'égout est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Cas particulier : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs vues directes créant des vues directes : les vues directes doivent être réalisées avec un terrain minimum égal à la hauteur de l'ouverture par rapport au terrain naturel. Cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres.

4 - Règles relatives aux bâtiments annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 5 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative :

- la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.
- si entre la construction annexe et la propriété voisine il n'existe pas de protection visuelle de part ou d'autre de la limite séparative, une telle protection doit être créée sous une forme végétale : haie, ...

Règle applicable aux ouvrages techniques : Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUR1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :

* si une façade comporte des vues directes créant des vues directes : la distance mesurée perpendiculairement à la façade la plus haute sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

* si aucune façade ne comporte d'vues directes créant des vues directes : la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 2,50 mètres.

Il ne sera pas fixé de distance minimum entre le bâtiment d'habitation principale et les bâtiments annexes.

ARTICLE AUR1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Pour les parcelles occupées par une construction principale à usage d'habitation à la date de publication du PLU, l'emprise au sol maximum des constructions est celle des constructions existantes à la date de publication du POS. Toutefois, une extension de l'emprise au sol de 20 m² supplémentaires est autorisée.

2 - Pour les parcelles non occupées par une construction principale à usage d'habitation à la date de publication du PLU, l'emprise au sol maximum des bâtiments, y compris les constructions annexes, est de 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUR1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Pour les parcelles occupées par une construction principale à usage d'habitation à la date de publication du PLU, la hauteur maximale est limitée à l'existant, soit :

- R+1+C, rue des Renondaines
- R+1+C, Chemin du Murger à Jamais
- R+2+C, rue des Longaines

2 - Pour les parcelles non occupées par une construction principale à usage d'habitation à la date de publication du PLU :

- a) En terrain plat : la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.
- b) Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel à l'aplomb de la façade en aval. Elle ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.
- c) La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

ARTICLE AUR1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Dispositions générales applicables à tous types de construction

Toitures

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine (toiture terrasse).

Vues directes dans les combles:

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants ou des vues directes en pignon. Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des vues directes des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Façades

Si les façades sont enduites, est préconisé l'emploi d'un enduit gratté de ton pierre ou sable. Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Vues directes

Les angles et chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur, les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

Dispositions particulières applicables en plus pour les travaux sur les constructions existantes : transformation, extension, ...

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés. Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Dispositions portant sur les clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2m sur rue ou en limite séparatives.
Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

ARTICLE AUR 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUR 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2 - Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- 3 - Dans les lotissements ou groupements d'habitation de plus d'un hectare, 10 % de la surface du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, hors voirie et stationnement. Cet espace sera traité de manière minérale ou végétale et planté.

ARTICLE AUR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Elle correspond à des secteurs devant être urbanisés selon un projet d'ensemble.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Non règlementé

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Non règlementé

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Non règlementé

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Non règlementé

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non règlementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

- Non réglementé

ARTICLE AU 12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Non réglementé

ARTICLE AU 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Non réglementé

ARTICLE AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle

Le secteur N* de taille et de capacité d'accueil limité couvre le stade et des zones naturelles non boisées dont la vocation est de servir de lieu d'accueil pour les activités de détente et de plein air. Les équipements légers y sont admis.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol, sans celles qui sont mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- l'*extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à hauteur de 50 m², en une ou plusieurs fois.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur N* sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » : toute construction principale est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

Les raccordements Eaux-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement di SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales :

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (études de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des traveaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrage de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.

Toutefois, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les installations techniques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article N° 10, sans être inférieure à 6 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 5% de la surface de l'unité foncière.

En secteur N° l'emprise au sol maximum est fixée à 10 % de la surface du secteur.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- Les matériaux de couverture d'une teinte vive.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Espaces paysagers remarquables

Dans les espaces considérés comme "éléments de paysage remarquable" au titre de l'article L123-1 -5 7° du Code de l'Urbanisme :

- toute construction principale est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme.

III - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Par rapport aux espaces boisés classés les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m.

Si la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette marge de recul, elle pourra être réduite sans pouvoir être inférieur à 10 m. Toutefois, les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m ne sont pas soumises à cette obligation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

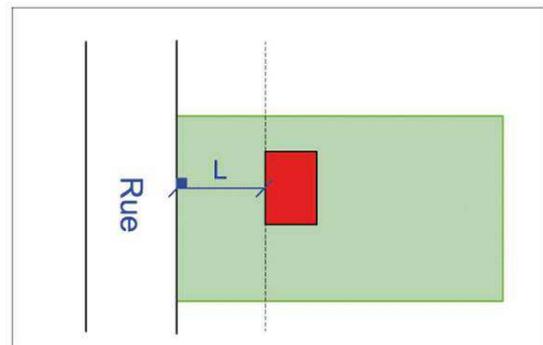
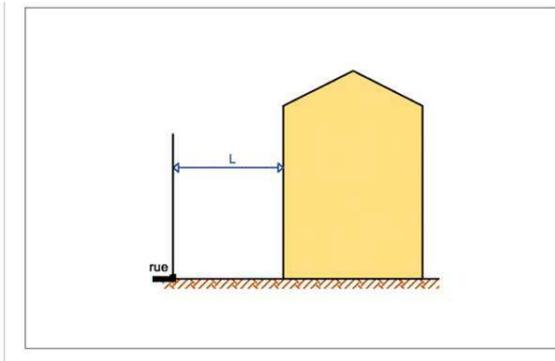
ANNEXE 1

LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

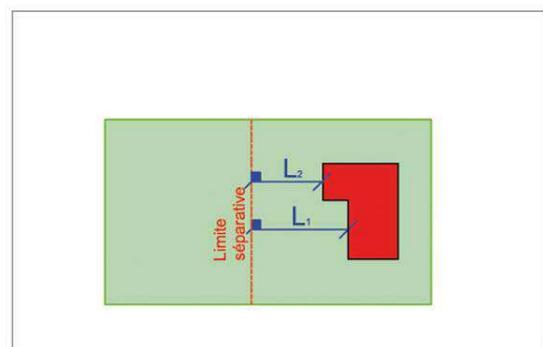
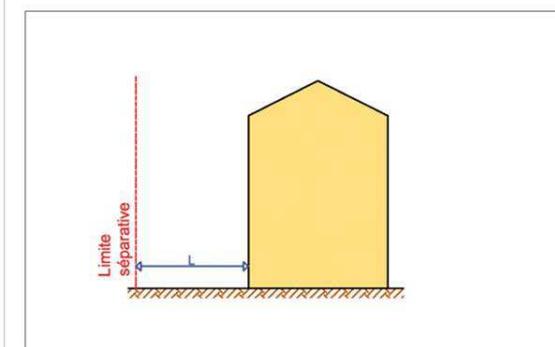
Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Modalité de calcul de la longueur (L)

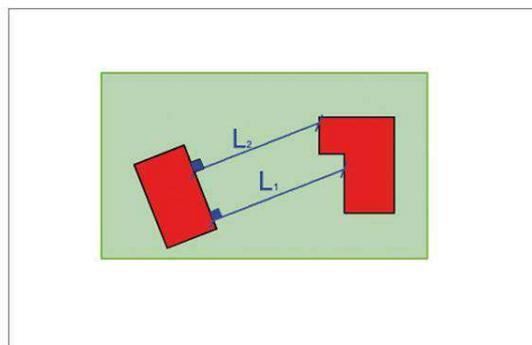
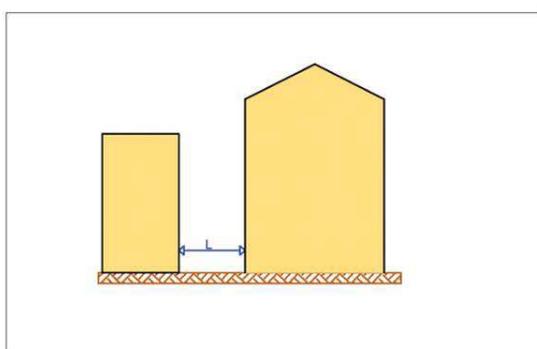
pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :



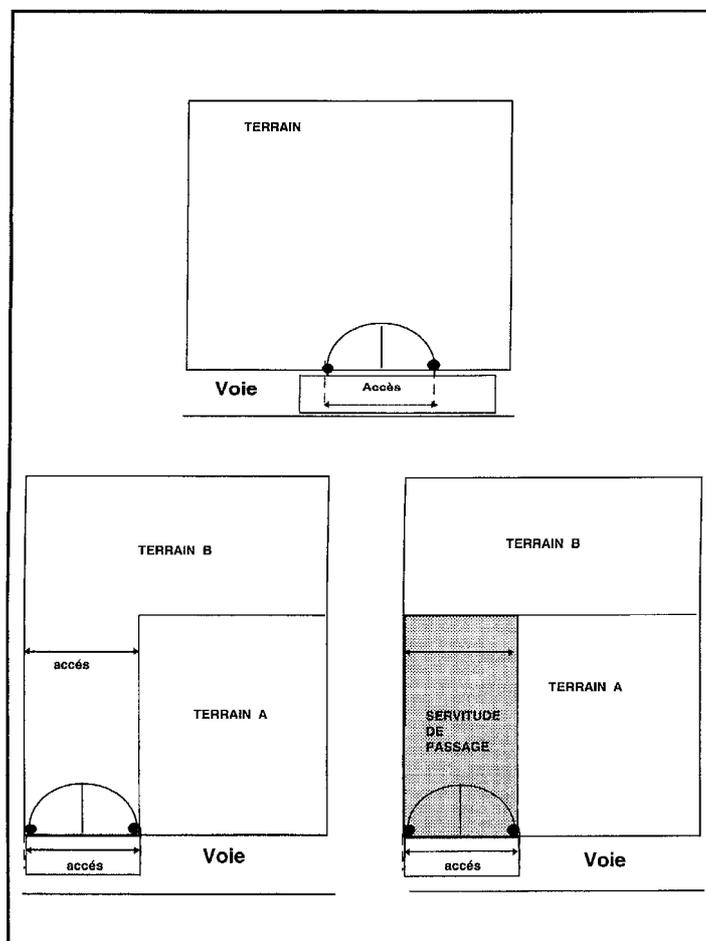
pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



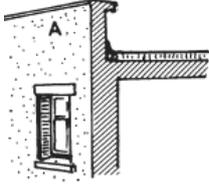
Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale
- une construction dont la hauteur n'excede pas 3 mètres au point le plus haut.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Cour commune :

La « servitude de cours communes » a pour objet :

- De maintenir une certaine distance (prospect) entre les bâtiments situés sur des propriétés contigues (servitude non aedificandi)
- Ou d'imposer une hauteur maximum à ceux-ci (servitude non altius tollendi)

L'ordonnance du prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, présenté le 21 décembre 2011 en Conseil des Ministres, précise que la servitude de cours communes pourra être établie « même si le document d'urbanisme, s'il existe, ne le prévoit pas ».

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de *surface de plancher* susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de *surface de plancher* pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une *Surface de plancher* de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur les terrains (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses et les débords de sous-sol de plus de 0,5m par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,6 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement. Les parkings enterrés ou semi-enterrés d'une hauteur de moins de 1,5 m par rapport au terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

- Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Extension :

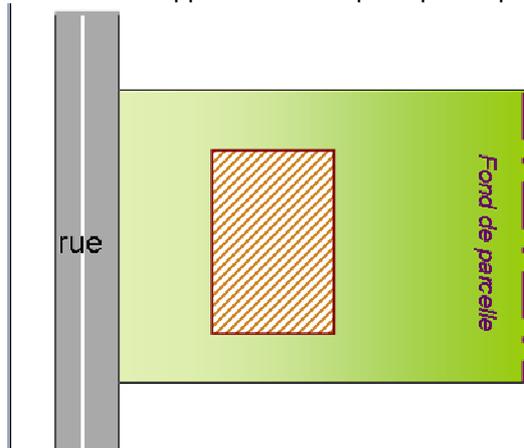
Agrandissement de la construction principale.

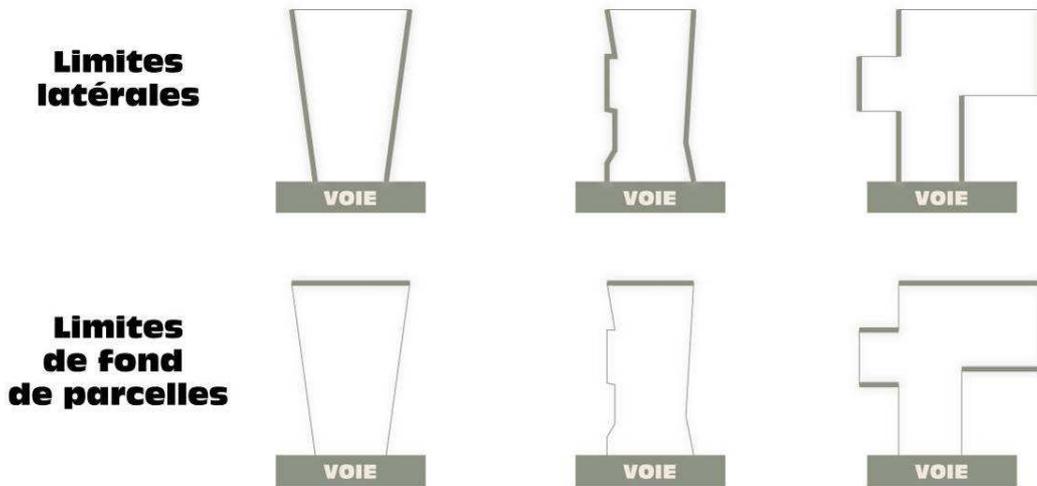
Façade :

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fond de parcelle :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.





Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

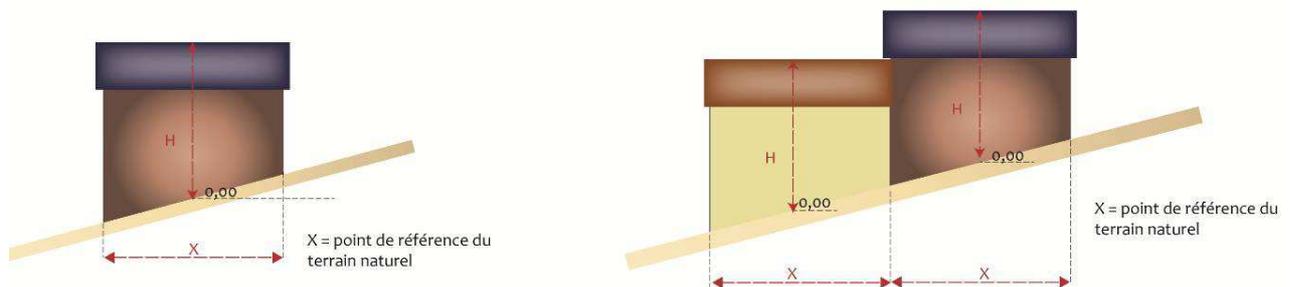
Terrain naturel – sol existant :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



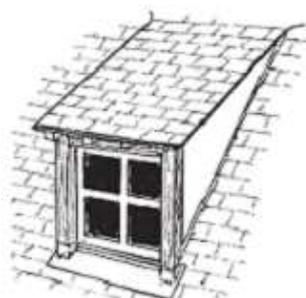
Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle : c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



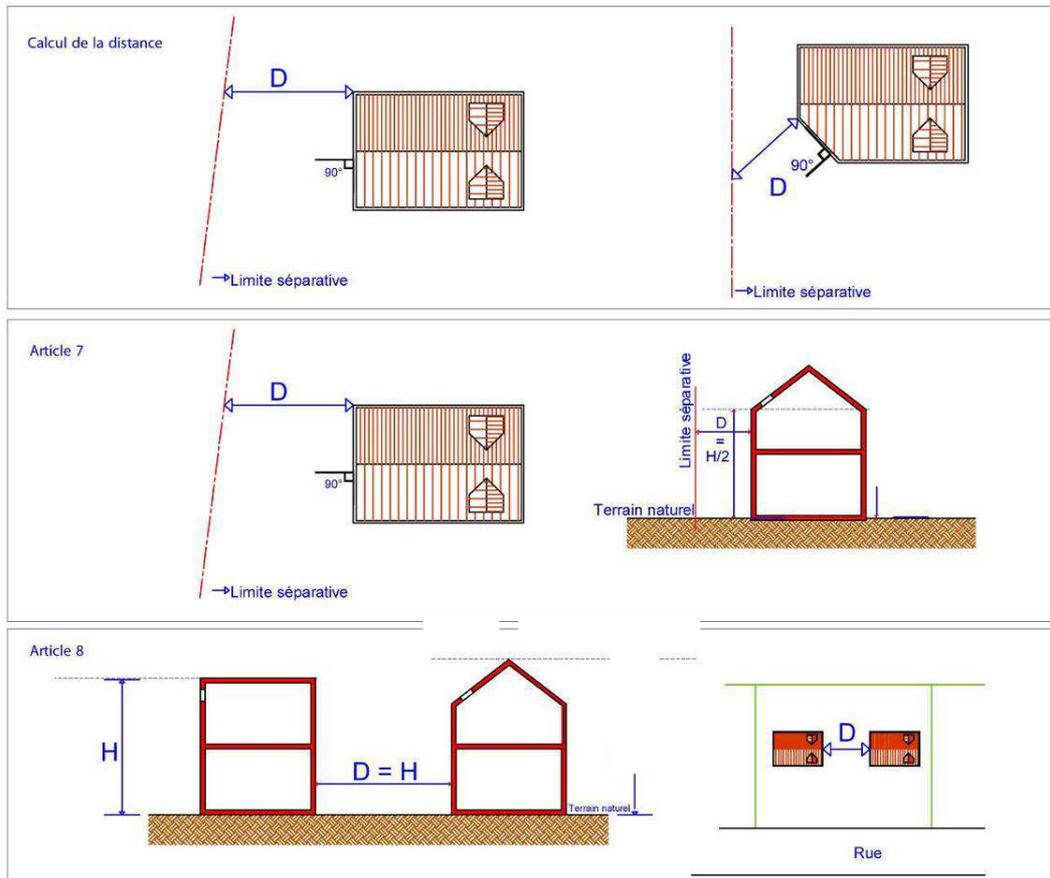
lucarne en trap èze
ou rampante à jouées biaises
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Pan d'une toiture ;

Surface plane formée par un versant de toiture.

Vues directes :**Notion de vues directes créant des vues directes :**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,

- les fenêtres et châssis de toit

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les vues directes autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces vues directes soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des vues directes de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel
- la modification des vues directes existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

Règles applicables aux constructions à usage de logement :

- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette affectée au logement, avec un minimum de 2 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs
- Toutefois, en zone UCV, UCVA et UE, il est demandé une place par tranche de 60m² surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

Exception :

- En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :

3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher

Construction à usage commercial :

1 place pour 60 m² de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m²

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place pour 3 chambres

Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher affectée aux activités de dépôts

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III - Modalités de réalisation

En application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS

AVERTISSEMENT

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

I - Recommandations pour toutes catégories de construction

Rappel l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage naturel ou urbain devra être assurée en particulier par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Qualité environnementale

- **Matériaux** : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable. Si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU est préconisé le recours à une architecture bio climatique
- **Orientation** : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
 - o De l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
 - o Du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- **Toitures terrasses** : en cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées
- **Eaux pluviales** : intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...

b) Implantation sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- Respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- Préserver les éléments de paysage intéressants qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- Faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines

Lorsque cela est autorisé par le règlement, implanter la construction en limite de parcelle ce qui permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels. S'implanter en continuité des constructions voisines limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.

c) Couleurs

- Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre
- Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions

Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Volumes – gabarits – proportions

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

b) Façades, murs

Les façades devront présenter une qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts ; carreaux de plâtre, parpaings.

Vues directes : portes fenêtres

Les proportions des vues directes, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

c) Les toitures et les vues directes dans les combles

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre de vues directes...

Châssis de toit : Les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture.

Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des vues directes des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes

• Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée, en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur : bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

La proportion des vues directes traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : fenêtres plus hautes que larges.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Vues directes dans les combles

Les lucarnes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des vues directes des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de balcon devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois

Menuiseries

Les menuiseries devront être peintes ou lasurées.

En cas de pose de volets roulants les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

• Dispositions applicables aux extensions des constructions existantes

Les extensions devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

III - Dispositions relatives aux panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doivent être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles ou que ces panneaux soient

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

IV- Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Création de façade commerciale : que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

Les haies : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas